

Arkitekt Tommie Wilhelmsen
org.nr. 9950690466
Kvitsøygata 15
4014 Stavanger
Mob: 91744476
www.tommie-wilhelmsen.com

Karmøy Kommune
Byggesaks avd.

Revidert dispensasjonssøknad for gnr bnr 52/15, Austre Karmøyveg 755, 4280 Skudeneshavn

Bakgrunn:

Det foreligger en rammetillatelse for rivning og oppføring av ny fritidsbolig med dispensasjon på tomten, gitt 29.04. 2021.

De ble søkt om endring av den foreliggende tillatelsen 07.04.2022, uten nabomerknader.

Ettersom kommunen var uenig i at å beholde samme BYA (utnyttingsgrad), men å tegne om plan og fasade og flytte prosjektet en mindre avstand kan kunne defineres som en endring av gitt dispensasjon, ble det sendt en helt ny søknad. Tiltak i seg selv var identisk som i tidligere endringsøknad.

Vi mottok brev vedr. varsel om avslag/tilbakemelding datert 18.08.2022, hvor det gis følgende begrunnelse:

Saken har vært på uttale hos Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune, se vedlegg.

Statsforvalteren i Rogaland fraråder at det gis dispensasjon i saken. Terrassen vurderes å være for stor og inngripende for bruk til normal fritidsbolig og vil slik den er tegnet være i særlig konflikt med formålet. Dersom det skal kunne gis dispensasjon til oppføring av ny fritidsbolig må dette være på vilkår om at totalt bebygd areal for eiendommen, inkludert terrasse/platting, takoverbygg, driftsbygning og redskapshus ikke overstiger bebygd areal 100 m². Erstatningsboligen bør også plasseres på allerede opparbeidet tun, slik at en slipper ytterligere inngrep i terrenget, men at inngrepet blir holdt samlet.

Kommunen ber derfor om av revidert søknad sendes inn til kommunen der merknadene fra Statsforvalter er imøtekommet.

Det er en godkjenning av utslippstillatelse på eiendommen, godkjent 27.09.2019. Saksnummer: 19/5515-2. Arkivkode: GNR 52/15. Denne ønskes videreført i søknaden.

Følgende endringer er nå gjort for å imøtekomme kommunens og Statsforvalter punkter:

1. I tråd med Statsforvalters anbefaling om å redusere total bebygd areal for eiendommen, er all terrasse fjernet, slik at uteområder beholdes som gress.
2. Videre har vi gitt hytten et mer tradisjonelt preg med et enklere, mer tradisjonelt tretak, slik at hytten, sett fra sjøen (f.eks med kikkert), oppleves som én etasje med skråtak. Det er mer enn 550 meter til sjø. Hytten planlegges oppført i dempede, naturlig grånende materialer slik som kreves for blant annet hyttene i nærmeste hyttefelt. Eiendommen (Tomten) er ca 80 mål. Det er vanskelig å se at denne lille hytten nede på flaten ved fjellets fot skal fremstå dominerende. Det er vanskelig å se at en hytte i tre og stein ikke vil være en betydelig forbedring kontra dagens hytte i signal fargene rødt og hvit. Det er ikke stilt krav til farge i tidligere godkjent søknad, mens ny omsøkt hytte vil bli utført i stein/grånet tre av eget ønske for å gli mest mulig inn i landskapet.
3. Hele tiltaket er senket 0,6 m i forhold til sist reviderte søknad. Bygningen blir dermed enda mindre ruvende og mer dempet i terrenget kontra sist søknad. Omsøkt hytte er plassert mellom to fjellformasjoner, som vil gi den en mer dempet virkning enn godkjent tiltak på kanten av en fjellkam..
4. Hytten er trukket 2 meter lenger bort fra bekken. Terrasse er fjernet og hytten ligger nå nesten 10 meter fra bekken.
5. Veien på tomten som er opparbeidet opp til bygninger som er omsøkt og godkjent revet tilbakeføres til natur. Det vil si at det er mindre vei inngrep i ny søknad kontra både eksisterende og ny tidligere godkjent søknad.

Se vedlagt foto fra tomt. Her ser man den lille bekken mitt i bilde.



Kommunen mener at erstatningsboligen bør plasseres på allerede opparbeidet tun. Vi mener det er feil å kalle eksisterende bygningsmasse for tun. Det er snakk om en hytte med anneks på rekke, og en driftsbygning 62 meter unna, som er for langt unna til å defineres som et tun. I tillegg skal hytte og anneks rives, og veien dit tilbakeføres til natur, slik at det ikke vil være noe form for tun igjen. Terrenginngrepet blir dermed mindre enn før når man tilbakefører veien. Dagens bygninger er plassert på en fjellkam / høyde for å få utsikt. Vi forstår ikke hvorfor kommune og statsforvalter ikke ser at det er dempende å bygge på et lavere punkt i landskapet / nede på flaten.

Det ligger et helt hyttefelt med over 30 hytter øst for eiendommen, mellom omsøkt hytte og sjøen. Enkelte av hytten ligger i 100-metersbeltet her. Området her er regulert til fritidsbolig med 100 m²

BYA i tillegg til 20 m² terrasse. Med tanke på at dette feltet ligger rett ved siden av eiendommen mener vi det er merkelig streng behandling av denne saken som bør revurderes.

Vi har en opplevelse at saksbehandlere, statsforvalter og fylkeskommunen ikke forstår landskapet og situasjonen på eiendommen. Erstatningsbygget slik det er godkjent, er plassert på en høyde og blir veldig synlig og dominerende i landskapsbilde. Tiltakshaver har sendt flere søknader for endringer av godkjent bygg på eiendommen i forhold til det godkjente tiltaket i en mer diskre utforming/plassering på eiendommen. Søknadene har vært basert på en diskre bebyggelse mellom knausene for å unngå at det viser for mye igjen i landskapet. Etter det vi har forstått er det et sterkt ønske at nytt bygg glir mest mulig inn i terrenget. Gjennom fire søknader (og fire saksbehandlere) har vi prøvd å imøtekomme kommentarer eller innsigelser gitt til oss.

Vi ønsker derfor at saksbehandler som nå skal behandle søknaden kommer på en befaring/visning for å sette seg inn i landskapet og situasjonen på eiendommen før videre behandling av søknaden.

Mvh.

Ansvarlig søker: Arkitekt Tommie Wilhelmsen

Tiltakshaver: Terje Håland